

副本

檔 號：

保存年限：

花蓮縣政府 函

地址：97001 花蓮縣花蓮市府前路 17 號

承辦人：黃柏歲

傳真：03-8226486

電話：03-8227171 分機 479

電子信箱：la0969@hl.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國 107 年 1 月 3 日

發文字號：府地劃字第 1060250471 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為辦理本縣變更玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒二一一」變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案採市地重劃整體開發案，案涉台端權益，屆時請準時參加，請查照。

說明：

- 一、依據市地重劃實施辦法第 14 條規定辦理。
- 二、旨案訂於 107 年 1 月 25 日(星期四)上午 10 時於玉里鎮仁愛路二段與建國五街口會合，實地勘查地上物使用情形。會勘後於當日上午 10 時 30 分假玉里鎮公所第二會議室召開市地重劃區土地所有權人座談會，說明重劃意旨及計畫要點。
- 三、台端對本案重劃作業有其他意見者，請以書面載明理由與所有土地座落、面積及姓名、住址，於簽名蓋章後，向本府提出。
- 四、副本抄送花蓮縣玉里鎮公所【建設課】、本府建設處【都市計畫科】，屆時請派員列席。

正本：黏*富等 5 人(如附清冊)

副本：花蓮縣玉里鎮公所建設課、本府建設處都市計畫科、本府地政處

抄本：

縣長 傅崐萁

花蓮縣政府 函（稿）

地址：97001 花蓮縣花蓮市府前路 17 號

承辦人：黃柏崴

傳真：03-8226486

電話：03-8227171 分機 479

電子信箱：la0969@hl.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國 107 年 2 月 2 日

發文字號：府地劃字第 1070027606 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：土地所有權人座談會會議紀錄。

※正本以送達證書寄送。

技士黃柏崴

主旨：檢送 107 年 1 月 25 日召開『本縣變更玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒二一一」變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案採市地重劃整體開發案土地所有權人座談會』會議紀錄 1 份，請查照。

說明：

- 一、依據本府 107 年 1 月 3 日府地劃字第 1060250471 號函辦理。
- 二、副本抄送花蓮縣玉里鎮公所【建設課】、本府建設處【都市計畫科】。

會辦單位：

第二層決行

地政處重劃科

核稿

決行

技士黃柏崴 02-2
1016

副處長林輝雄
0202
1355

代為決行
陳慧聰 0202
1715

重劃科劉宏邦 0202
1020

地政處陳聰慧



副本

檔 號：

保存年限：

花蓮縣政府 函

地址：97001 花蓮縣花蓮市府前路 17 號

承辦人：黃柏崴

傳真：03-8226486

電話：03-8227171 分機 479

電子信箱：la0969@hl.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國 107 年 2 月 5 日

發文字號：府地劃字第 1070027606 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：土地所有權人座談會會議紀錄。

主旨：檢送 107 年 1 月 25 日召開『本縣變更玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒二一一」變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案採市地重劃整體開發案土地所有權人座談會』會議紀錄 1 份，請查照。

說明：

一、依據本府 107 年 1 月 3 日府地劃字第 1060250471 號函辦理。

二、副本抄送花蓮縣玉里鎮公所【建設課】、本府建設處【都市計畫科】。

正本：黏*富等 5 人(如附清冊)

副本：花蓮縣玉里鎮公所建設課、本府建設處都市計畫科、本府地政處

抄本：

縣長 傅崐萁

本案依照分層負責授權主管 處長 判發

**本縣變更玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒二
一一」變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)
案採市地重劃整體開發案土地所有權人座談會
會議紀錄**

一、時間：107 年 1 月 25 日（星期四）上午 10 時 30 分

二、地點：玉里鎮公所一樓第二會議室

三、主持人：劉科長宏邦

記錄：黃柏崴

四、出席單位及人員：詳簽到簿

五、主席致詞：

民國 97 年玉里都市計畫共解編 12 區公共設施用地，其中 3 區業採市地重劃方式開發並已開發完成，另 9 區採土地所有權人捐贈方式辦理，迄今無 1 區完成開發，為增加開發彈性，玉里鎮公所於 106 年辦理此 9 區細部計畫通盤檢討，其中 6 區於本次通盤檢討案增列得以市地重劃方式開發。

相較於原案需全體土地所有權人同意捐贈 30%土地且自行開闢完畢，整合協調與法定程序複雜，難以達成開發之條件，如採市地重劃整體開發，則僅需重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，開發較容易；且重劃過程中享有地價稅減免、重劃完成後地價稅減半徵收兩年及土地增值稅減徵等優惠。

重劃之法定程序較冗長繁雜，本府限於人力，僅得同時辦理 2 區市地重劃，如能儘早收齊同意書者，將優先辦理，各位土地所有權人如有任何建議與問題請提出。

六、土地所有權人意見：

(一)土地所有權人粘清富先生意見：

鄰近街區應無增設停車場之迫切需求，是否有增設停車場的必要。

花蓮縣政府回覆意見：

停車場用地係以玉里都市計畫區內整體需求所規劃，而市地重劃係依據都市計畫執行，並無權限變更都市計畫。

(二)土地所有權人粘清富先生意見：

本人土地經重劃後大半座落於停車場用地內，對本人權益影響甚大。

花蓮縣政府回覆意見：

市地重劃是依照都市計畫規劃內容，將一定區域內，畸零細碎不整之土地，加以重新整理、交換分合，並興建公共設施，使成為大小適宜、形狀方整，各宗土地均直接臨路且立即可供建築使用，然後按原有位次分配予原土地所有權人。各位土地所有權人領回之土地依規定是配回可建築用地上，不會分配在公共設施用地上。

七、會議結論：

感謝各位蒞臨，如有參加意願，請儘速填具同意書後轉交花蓮縣玉里鎮公所建設課彙辦或郵寄花蓮縣政府地政處重劃科俾憑辦理市地重劃計畫書送審事宜，如有疑義請洽花蓮縣政府地政處重劃科了解。

公設編號	段碼	地號	所有權人	郵遞區號	所有權人地址
兒二--	玉昌段	912 936-1 936-2	粘清富	981	花蓮縣玉里鎮泰昌里7鄰民族街24號
兒二--	玉昌段	913	曾德昌	981	花蓮縣玉里鎮永昌里9鄰建國五街28號
兒二--	玉昌段	913	曾益彬	981	花蓮縣玉里鎮啟模里18鄰民國路二段17號
兒二--	玉昌段	936	劉貞妮	981	花蓮縣玉里鎮永昌里14鄰仁愛路二段228巷18號
兒二--	玉昌段	937 937-1	羅玉嬌	981	花蓮縣玉里鎮啟模里18鄰民國路二段9之3號

本縣變更玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒二-
一」變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案
採市地重劃整體開發案土地所有權人

座談會會議紀錄

一、時間：107年1月25日(星期四)上午10時30分

二、地點：玉里鎮公所一樓第二會議室

三、主持人：

劉景如

記錄：黃柏崴

四、出席單位：

玉里鎮公所

莊 道

本府建設處

本府地政處

劉景如

黃柏崴、李明忠、陳淑娟

本縣變更玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒二-一」變更為住宅區)
細部計畫(第一次通盤檢討)案採市地重劃整體開發案土地所有權人
簽到簿

編號	土地所有權人	簽名
1	粘清富	8885557 粘清富
2	曾德昌	038883371 0932856539 曾德昌
3	曾益彬	0916256863 038882152 曾益彬
4	劉貞妮	8882097 劉貞妮
5	羅玉嬌	8885099 羅玉嬌

變更玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒二一一」變更為住宅區)

細部計畫(第一次通盤檢討)案採市地重劃整體開發案

土地所有權人座談會(107.1.25)



變更玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒一一二」變更為住宅區)

細部計畫(第一次通盤檢討)案採市地重劃整體開發案

土地所有權人座談會(107.1.25)



變更玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地
「兒二一一」變更為住宅區)細部計畫
(第一次通盤檢討)案採市地重劃整體
開發案

土地所有權人座談會

花蓮縣政府地政處重劃科

報告人：黃柏崴

緣起：

- ◆玉里都市計畫實施至今已於民國77年以及民國91年歷經了兩次通盤檢討，期間於民國78年8月辦理之「變更玉里都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)」案檢討解編十二處公共設施保留地，並規定應另行擬定細部計畫，俟完成法定程序發布實施後始得發照建築。
- ◆隨後鎮公所依照主要計畫附帶條件之規定，於民國 84~97年陸續完成十二處解編公共設施保留地之細部計畫擬定作業。

緣起：

- ◆ 本案細部計畫於民國 97 年完成擬定作業，劃設 30 % 為公共設施停車場用地，並附帶條件規定：「本細部計畫區土地所有權人應無償捐贈土地面積 30 % 之公共設施用地，並依土地使用分區管制要點規定開闢完成後始可發照建築」。
- ◆ 此規定對於土地所有權人而言，確有執行上之困難，以致於本細部計畫發布實施迄今將近十年，土地仍為低度使用，造成土地資源的浪費，嚴重損及土地所有權人之權益，因此亟須重新審視細部計畫內容，以解決現行計畫所衍生之開發限制。

緣起：

● 主要計劃

- 民國10年—發布實施玉里都市計畫
- 民國74年—變更玉里都市計畫(公共設施通盤檢討)案
- 民國77年—玉里都市計畫第一次通盤檢討
- 民國78年—變更玉里都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案
- 民國91年—玉里都市計畫第二次通盤檢討
- 刻正辦理—玉里都市計畫第三次通盤檢討

緣起：

- 民國78年－第一期公共設施保留地專案通盤檢討
- 民國97年－擬定玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒二之一」變更為住宅區)細部計畫
- 刻正辦理－變更玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒二之一」變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)
 - 本縣106.7.20第150次縣都委會審議通過

緣起：

細部計畫(第一次通盤檢討)擬變更內容

- 計畫年期—原計畫年期已屆滿，配合現正辦理之玉里都市計畫第三次通盤檢討，修訂為民國115年。
- 修訂附帶條件—為減少土地所有權人執行之困難，增加土地開發之彈性，故增列「得以市地重劃方式辦理開發」。

市地重劃之意義：

市地重劃是依照都市計畫規劃內容，將一定區域內，畸零細碎不整之土地，加以重新整理、交換分合，並興建公共設施，使成為大小適宜、形狀方整，各宗土地均直接臨路且立即可供建築使用，然後按原有位次分配予原土地所有權人，是一種有效促進土地經濟使用與健全都市發展的綜合性土地改良事業。

重劃前地籍圖

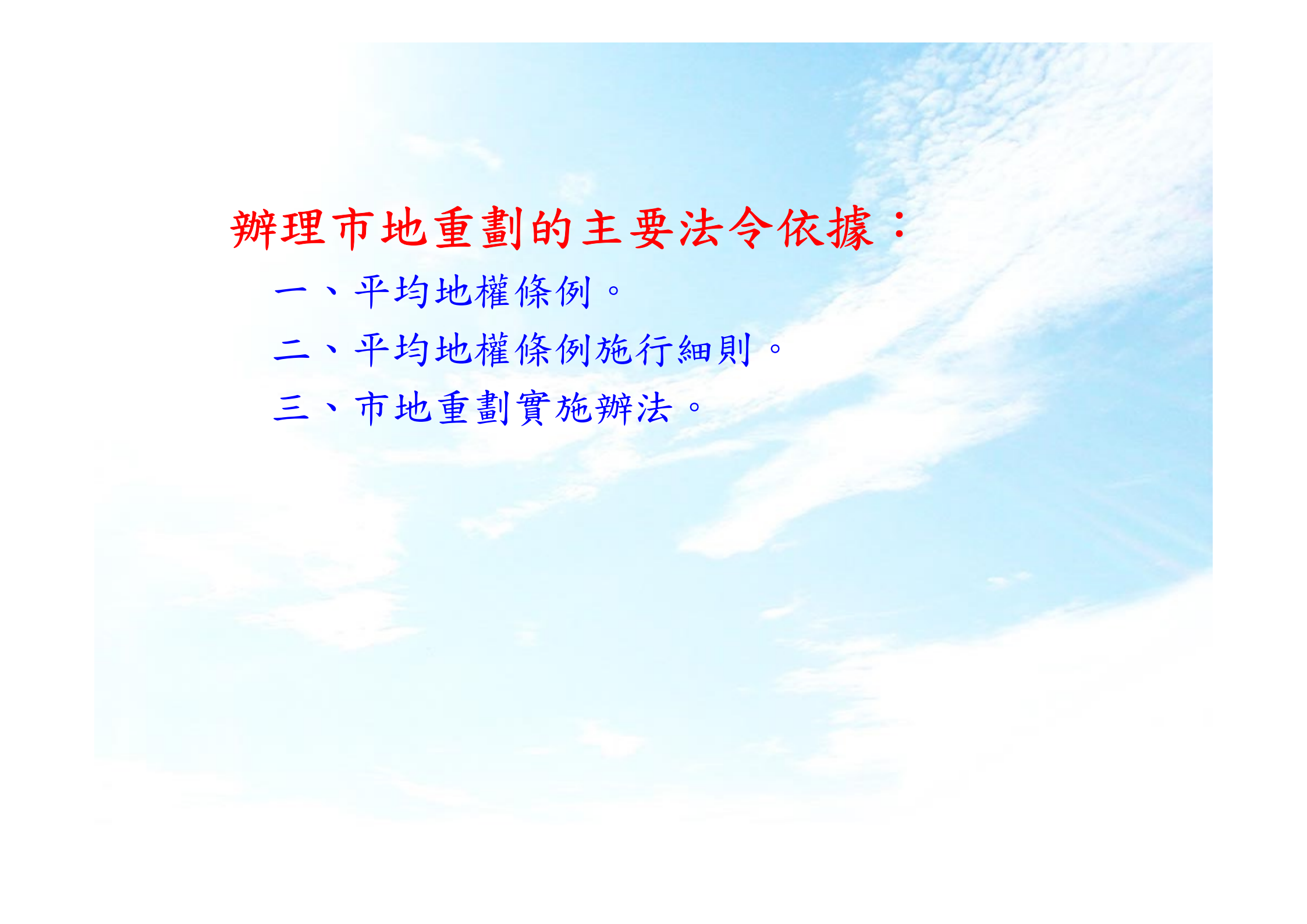


交換分合

重劃後地籍圖



土地經重劃後，地籍方整、道路筆直、公設完善



辦理市地重劃的主要法令依據：

- 一、平均地權條例。
- 二、平均地權條例施行細則。
- 三、市地重劃實施辦法。

平均地權條例第56條規定：

◆各級主管機關得就左列地區，報經上級主管機關核准後，辦理市地重劃：

- 一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
- 二、舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者。
- 三、都市土地開發新社區者。
- 四、經中央主管機關指定限期辦理者。

平均地權條例第56條規定：

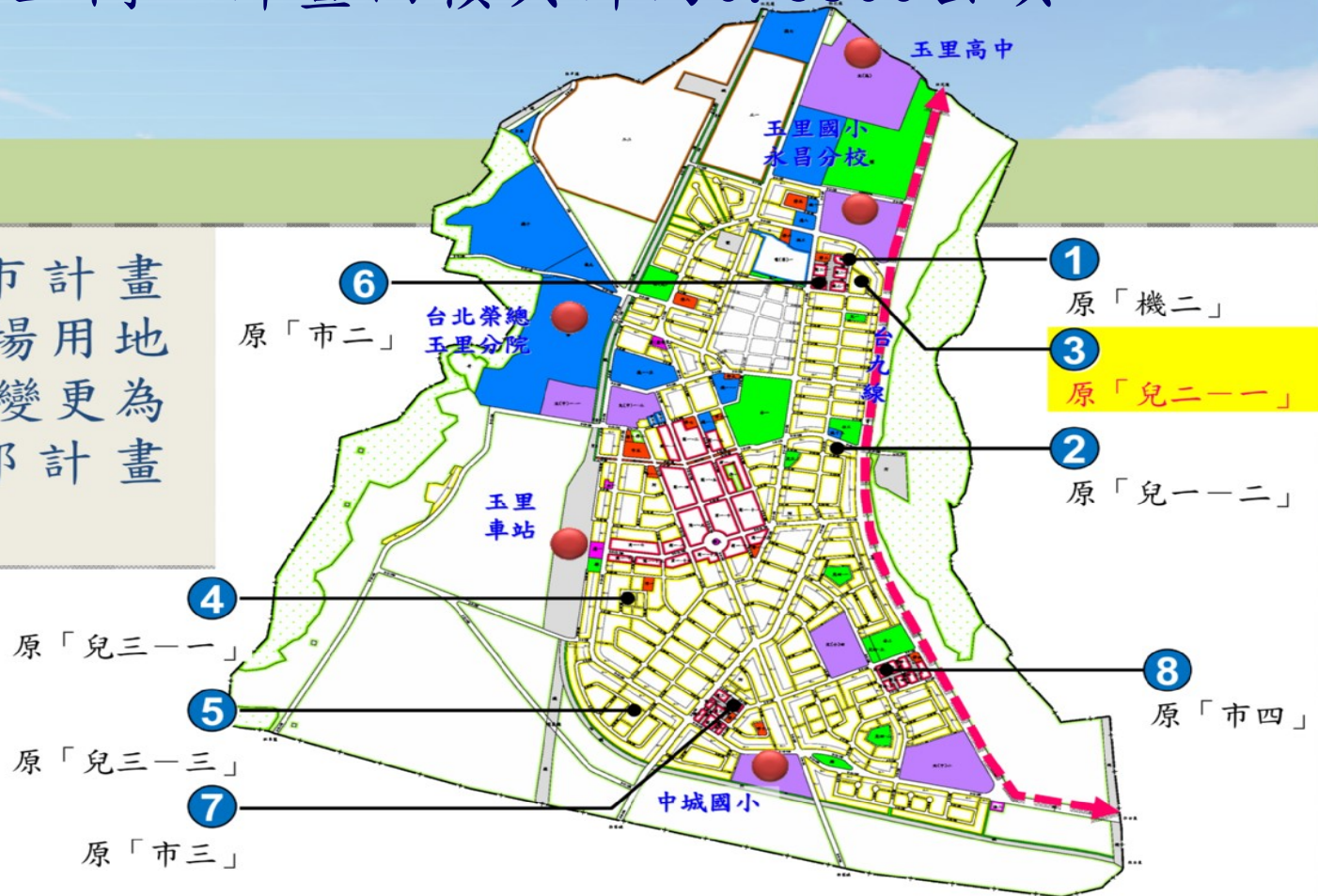
- ◆依前項規定辦理市地重劃時，主管機關應擬具市地重劃計畫書，送經上級主管機關核定公告滿三十日後實施之。
- ◆在前項公告期間內，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者，表示反對時，主管機關應予調處，並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重行報請核定，並依其核定結果公告實施，土地所有權人不得再提異議。
- ◆市地重劃地區之選定、公告禁止事項、計畫之擬訂、核定、公告通知、測量、調查、地價查估、計算負擔、分配設計、拆遷補償、工程施工、地籍整算、交接清償及財務結算等事項之實施辦法，由中央主管機關定之。

計畫範圍及面積

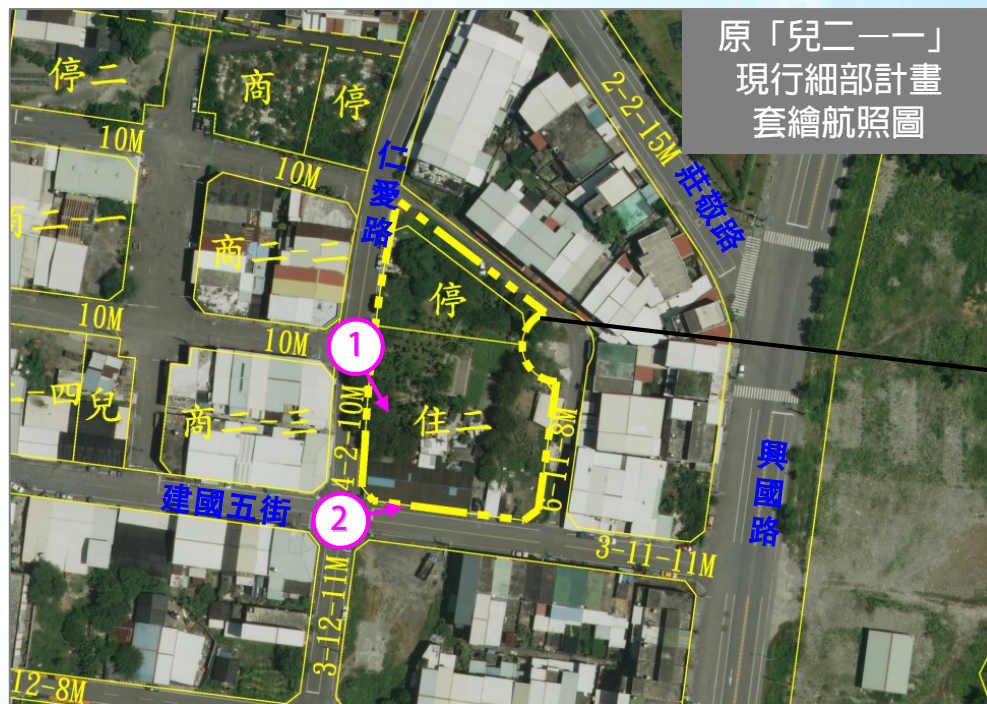
本細部計畫區位於玉里都市計畫區之東北側，為原「兒二－一」兒童遊樂場用地之街廓，西側臨仁愛路、南抵建國五街，計畫面積共計約0.3500公頃。

3 |

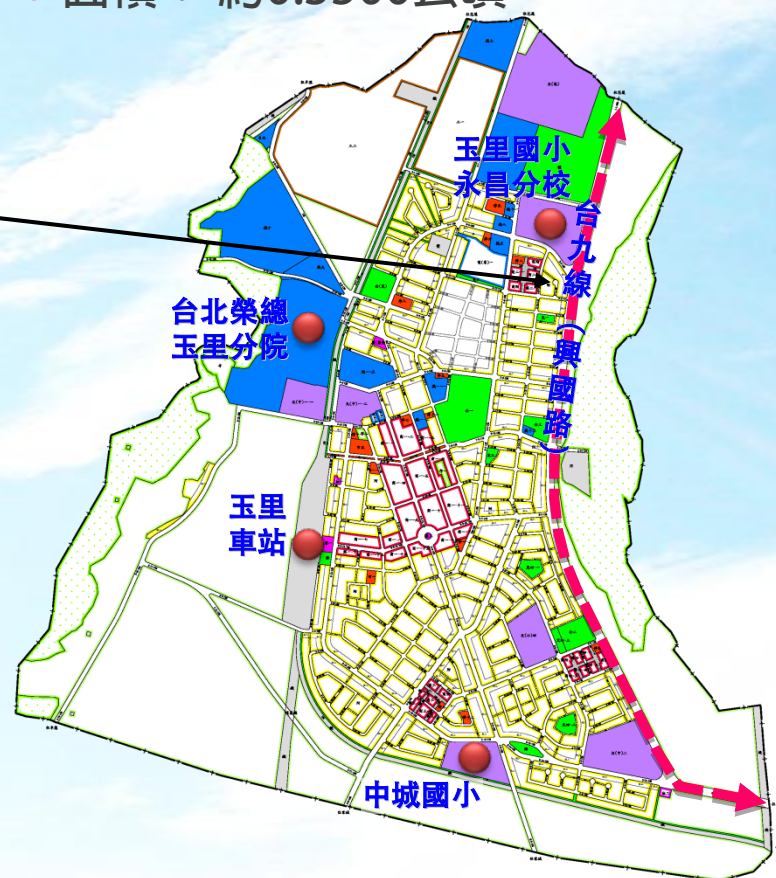
變更玉里都市計畫
(原兒童遊樂場用地
「兒二－一」變更為
住宅區)細部計畫
通盤檢討案



計畫背景與環境概述－原「兒二一一」

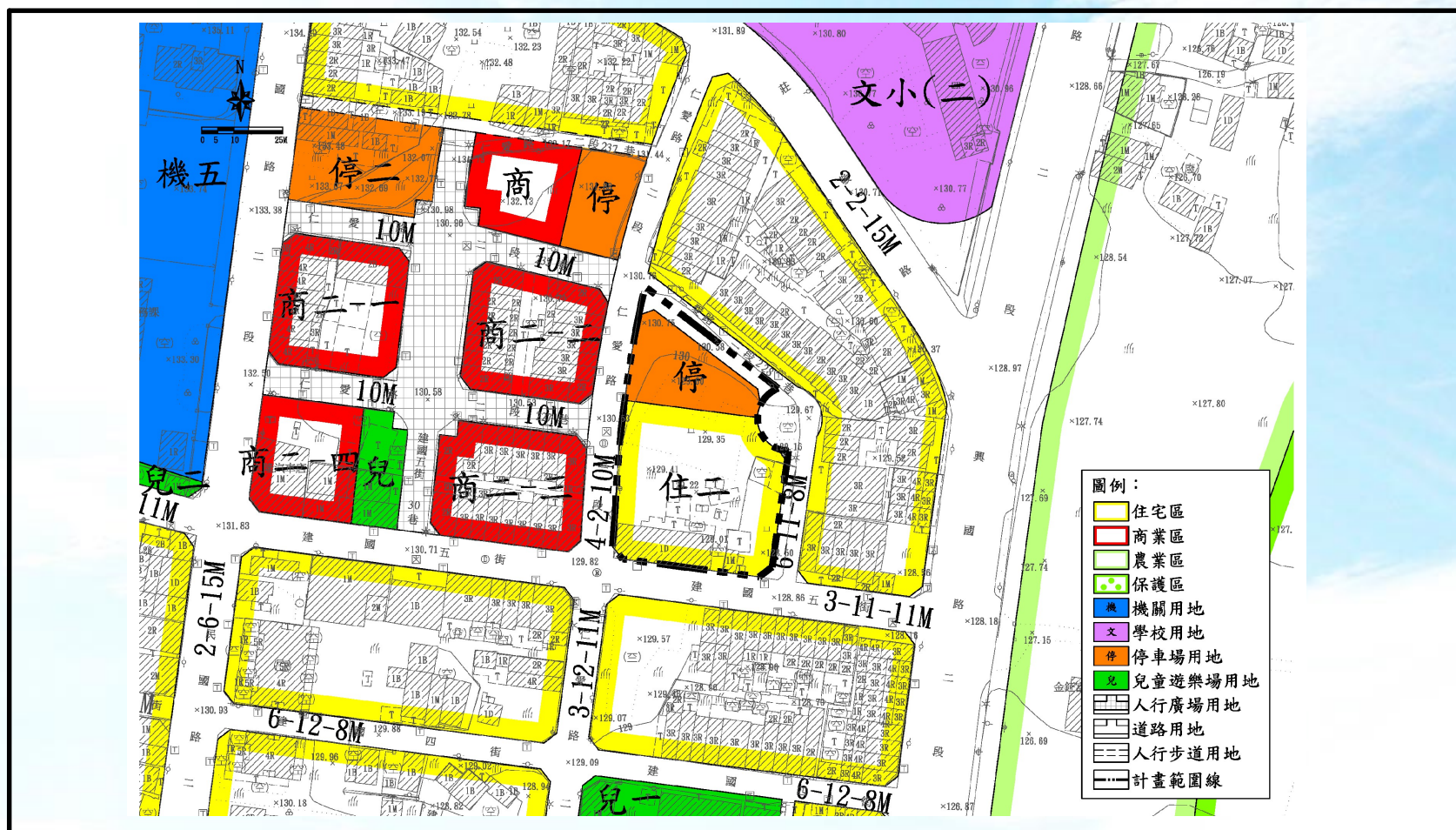


- 位於玉里都市計畫東北側，文小二南側與中華電信無線載波站東側
- 面積：約0.3500公頃



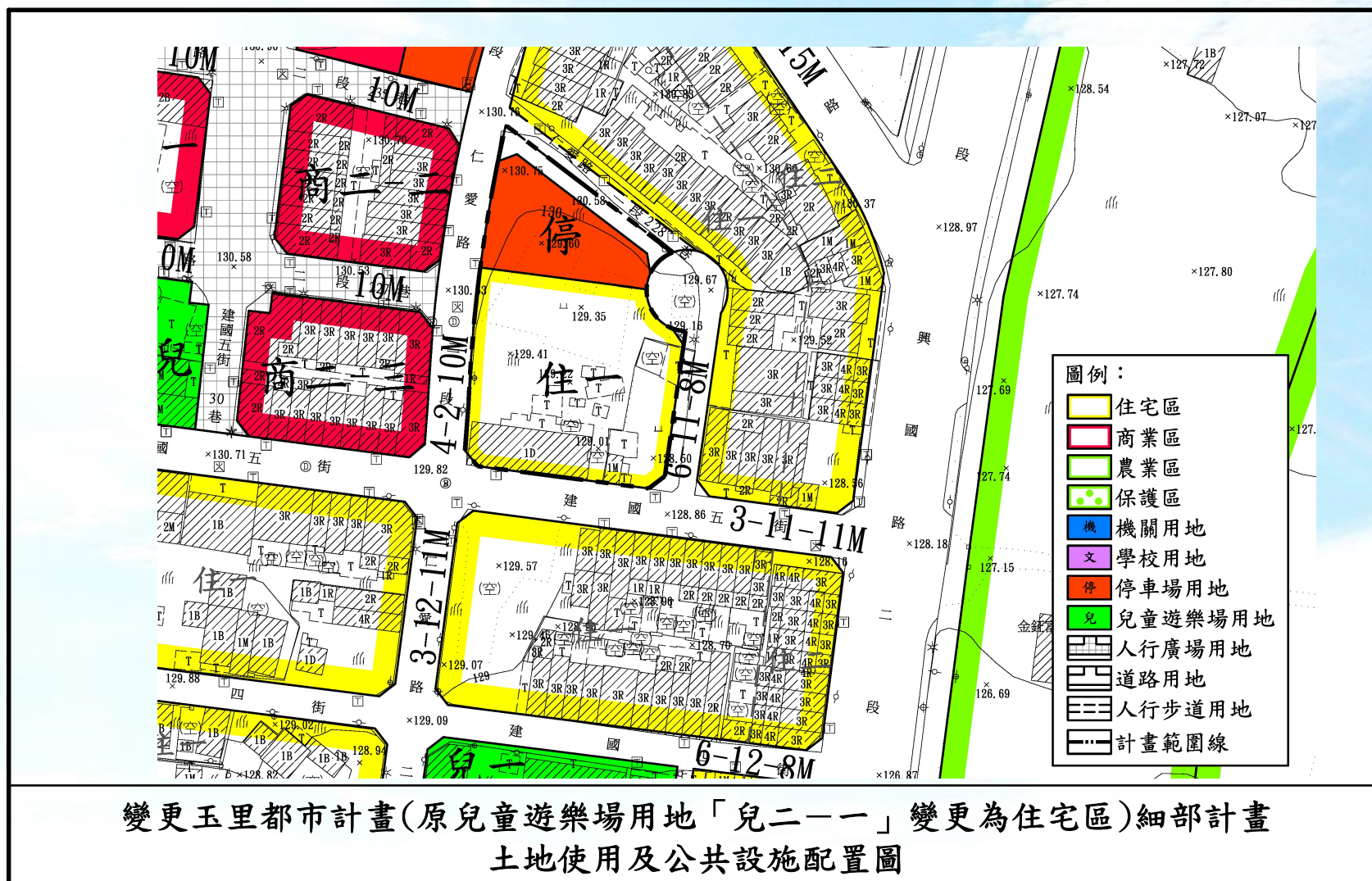
原「兒二一一」區位示意圖

計畫背景與環境概述－原「兒二－一」



現行都市計畫示意圖

計畫背景與環境概述－原「兒二一一」



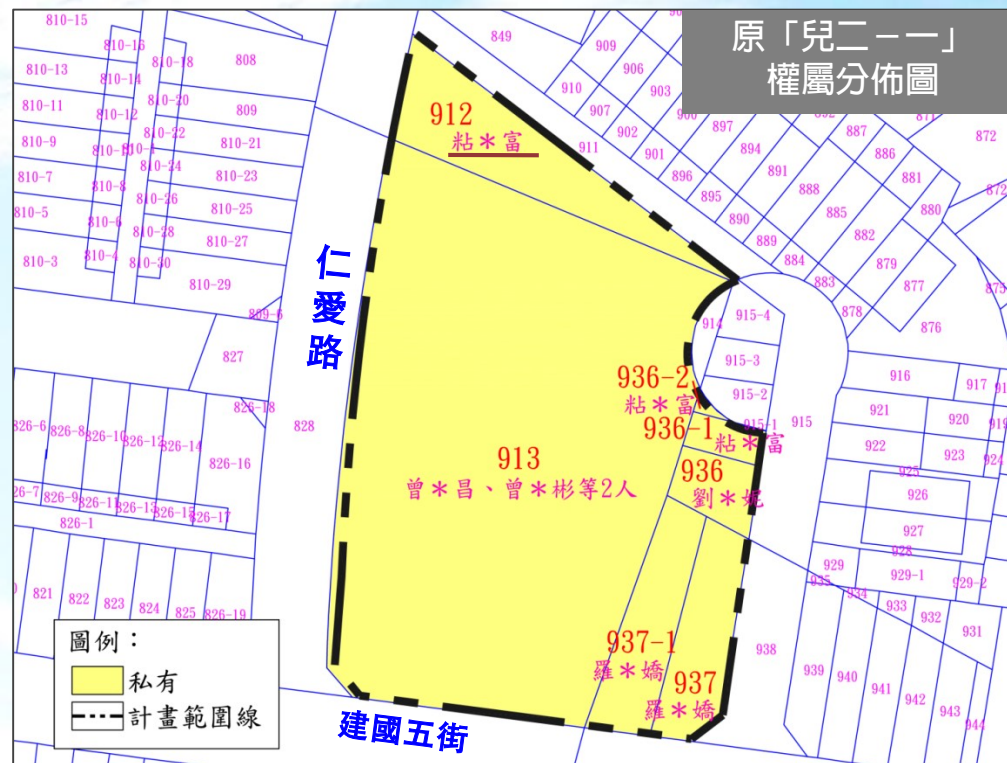
計畫背景與環境概述－原「兒二－一」

土地使用現況

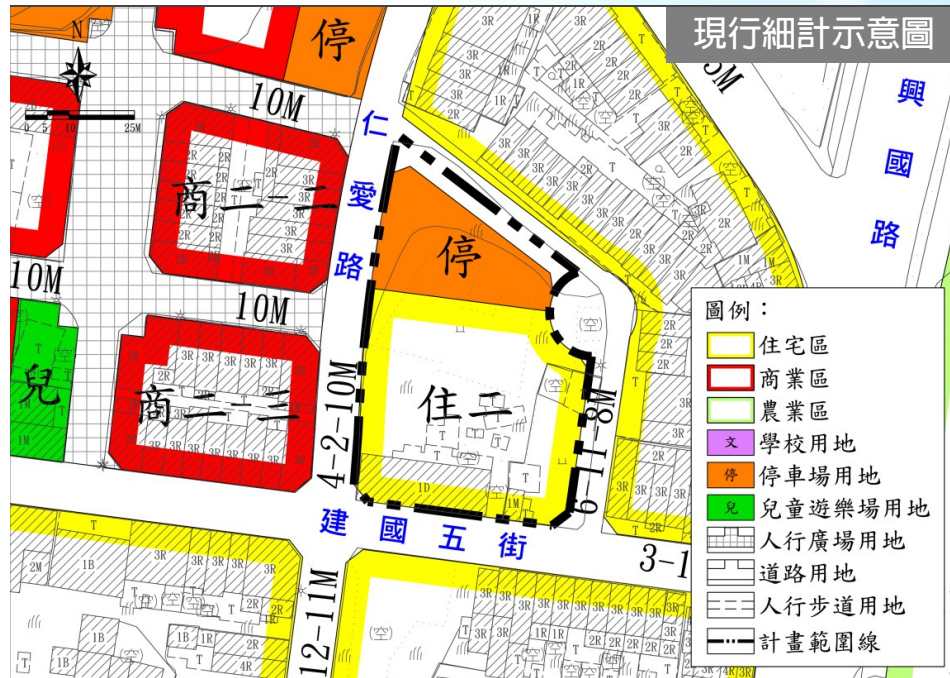
- 南側為一排木造住宅，多數為廢耕荒地
- 北側人行步道尚未完全開闢

權屬及公告現值

- 土地權屬：私有 3,502 m²（五位）
- 公告現值：5,500 元/m²

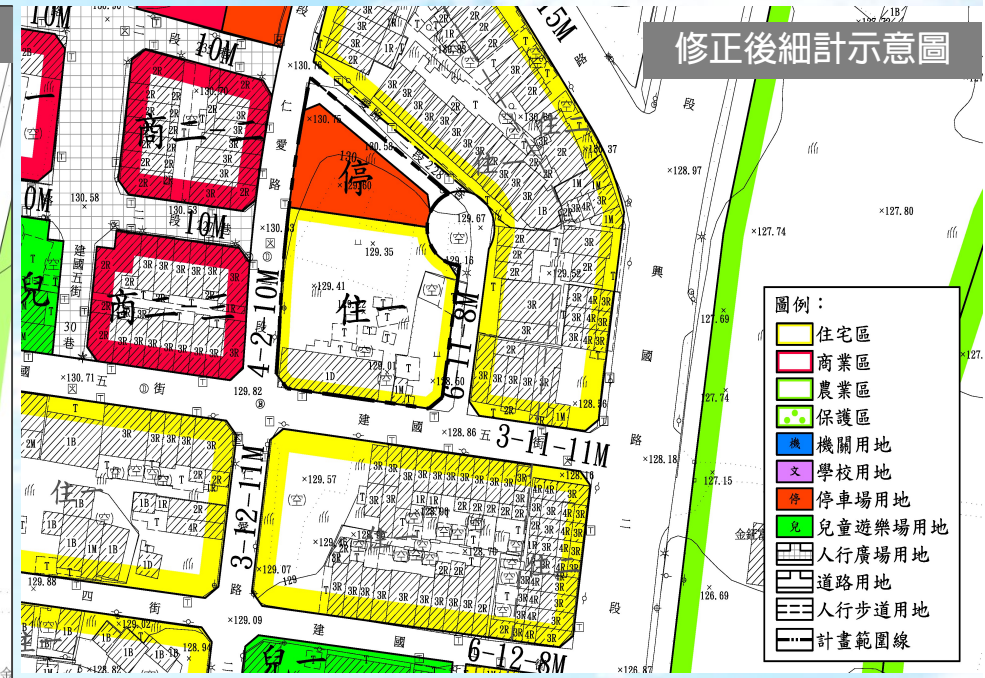


計畫背景與環境概述－原「兒二一」



項目	面積 (公頃)	百分比(%)
住宅區	0.245	70
停車場用地	0.084	24
道路用地	0.021	6
合計	0.350	100

- 附帶條件：
無償捐贈公共設施用地並開闢完成始可發照建築。



項目	面積 (公頃)	百分比(%)
住宅區	0.245	70
停車場用地	0.084	24
道路用地	0.021	6
合計	0.350	100

- 附帶條件：
無償捐贈公共設施用地並開闢完成始可發照建築；得以市地重劃方式辦理開發

重劃負擔

依平均地權條例第六十條規定之負擔項目如下：

- (一)公共設施用地負擔：指重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，扣除重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地後，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。
- (二)費用負擔：指工程費用、重劃費用及貸款利息，由參加重劃土地所有權人依其土地受益比例共同負擔。

■以上負擔，由參加重劃土地之土地所有權人，以重劃區內未建築土地折價抵付。

變更玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒二—一」變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案 採市地重劃整體開發案負擔表

一、公共設施用地負擔項目、面積及比率：

- (一) 公共設施用地負擔項目：停車場用地、道路用地。
- (二) 公共設施用地負擔面積：0.1050公頃。
- (三) 公共設施用地負擔比率：30%。

二、舉辦重劃工程項目：停車場用地、道路用地。

三、重劃費用之金額及負擔比率：

- (一) 重劃工程費：概估約新台幣231萬元。
- (二) 重劃業務費：概估約新台幣441萬6,254元。
- (三) 貸款利息：概估約新台幣33萬6,313元。
- (四) 重劃費用合計：706萬2,567元。
- (五) 費用負擔比率：15.52%。

四、重劃平均負擔比率：45.52%。



參考案例～玉里都市計畫原（兒一--）兒童遊樂場用地變更為住宅區土地使用計畫負擔表

一、公共設施用地負擔項目、面積及比率：

- （一）公共設施用地負擔項目：鄰里公園兼兒童遊樂場。
- （二）公共設施用地負擔面積：0.0824公頃。
- （三）公共設施用地負擔比率：31.19%。

二、舉辦重劃工程項目：鄰里公園兼兒童遊樂場。

三、重劃費用之金額及負擔比率：

- （一）重劃工程費：概估約新台幣131萬8,689元。
- （二）重劃業務費：概估約新台幣224萬6,584元。
- （三）貸款利息：概估約新台幣10萬3,242元。
- （四）重劃費用合計：366萬8,515元。
- （五）費用負擔比率：6.31%。

四、重劃平均負擔比率：37.50%。

（因地上物為土地所有權人自行拆除，故重劃負擔減輕）

參考案例～玉里都市計畫原（兒一--一）兒童
遊樂場用地變更為住宅區公共設施配置圖



參考案例～「擬定花蓮都市計畫（原公I-二變更為住宅區）細部計畫案」變更為住宅區負擔表

【第十二期(花蓮市球崙)市地重劃區】

一、公共設施用地負擔項目、面積及比率：

（一）公共設施用地負擔項目：道路及公園兼兒童遊樂場。

（二）公共設施用地負擔面積：0.3776公頃。

（三）公共設施用地負擔比率：39.75%。

二、舉辦重劃工程項目：道路及公園兼兒童遊樂場。

三、重劃費用之金額及負擔比率：

（一）重劃工程費：概估約新台幣377萬6,000元。

（二）重劃業務費：概估約新台幣760萬元。

（三）貸款利息：概估約新台幣56萬9,000元。

（四）重劃費用合計：1,194萬5,000元。

（五）費用負擔比率：5.24%。

四、重劃平均負擔比率：44.99%。

參考案例～「擬定花蓮都市計畫（原公I-二變更為住宅區）細部計畫案」公共設施配置圖
【第十二期(花蓮市球崙)市地重劃區】



本案市地重劃區工作進度期程

- 一、選定重劃地區：108年01月
- 二、籌編經費：108年08月
- 三、研訂市地重劃計畫書報核：108年12月
- 四、公告重劃計畫書：自109年01月至109年03月止
- 五、舉行土地所有權人座談會及處理意見：
自109年01月至109年03月止
- 六、公告禁止土地移轉及禁建等事項：
自109年03月至109年06月止

本案市地重劃區工作進度期程

七、現況調查及測量：自109年05月至109年07月止

八、工程規劃設計：自109年06月至109年07月止

九、查定重劃前後地價：自109年07月至109年08月止

十、查估及公告、通知發放土地改良物拆遷補償費：

自109年08月至109年10月止

十一、工程施工：自109年10月至109年12月止

十二、土地分配設計及計算負擔：

自109年12月至110年01月止



本次說明會協調議題

- 一、重劃區內有部分土地上有鐵皮棚架，本案計畫地上物補償費編列 207萬7,670元，隨編列金額越多，利息支出越大，各土地權人需分攤之負擔越多，因本區重劃費用係由全體土地所有權人負擔，故除非必要，可協調全體土地所有權人儘量減少費用支出，例如分配土地時儘量協議以現住戶分配原位次，鐵皮倉庫自行拆除，耕作物協議不予補償等，避免增加補償費用，以減輕負擔，但需要全體土地所有權人的同意。
- 二、請土地所有權人配合協調其他土地所有權人，共同出具同意書，完成重劃作業。



報告完畢

敬請指教

謝謝！

